

DTG

Diagnostic Technique Global

 **Audibat**
Auvergne • Diagnostic • Bâtiment



Date de visite: **16/03/2026** Date de rapport: **16/03/2026**

Numéro de rapport: **2026-6086 ISIS INVEST**

Mission réalisée dans le cadre d'une: **Mise en copropriété**

**33 rue de Rivaly,
63100 Clermont-Ferrand**

Le rapport doit s'apprécier comme un tout qui ne peut être dissocié en tout ou partie. Il doit être communiqué dans son intégralité.

Les documents délivrés restent la propriété de la société AUDIBAT jusqu'au règlement de la facture. Ils ne pourront être utilisés par le client avant leur règlement intégral. Clause de réserve de propriété - Loi 80-335 du 12 mai 1980.

INFORMATIONS ADMINISTRATIVES

DÉSIGNATION DU PROPRIÉTAIRE

Nom : Sté ISIS INVEST

Adresse : 37 rue Vauvenargues 63000 Clermont-Ferrand

DÉSIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE

Nom : GUILLET

Adresse : 37 rue Vauvenargues 63000 Clermont-Ferrand

DÉSIGNATION DU/DES CHARGES D'AFFAIRE

TECHNICIEN INTERVENANT SUR SITE

Nom : de MAISON ROUGE Gilles

Identifiant : AUD_GD2025453

RESPONSABLE VALIDEUR

Nom : de MAISON ROUGE Gilles

Identifiant : AUD_GD2025453

ÉMISSION DU RAPPORT

Raison Sociale : AUDIBAT

Adresse : 5 Route des Colettes, 03140 Chezelle, France

Assurance : AXA 6983496604

DIRIGEANT / RESPONSABLE

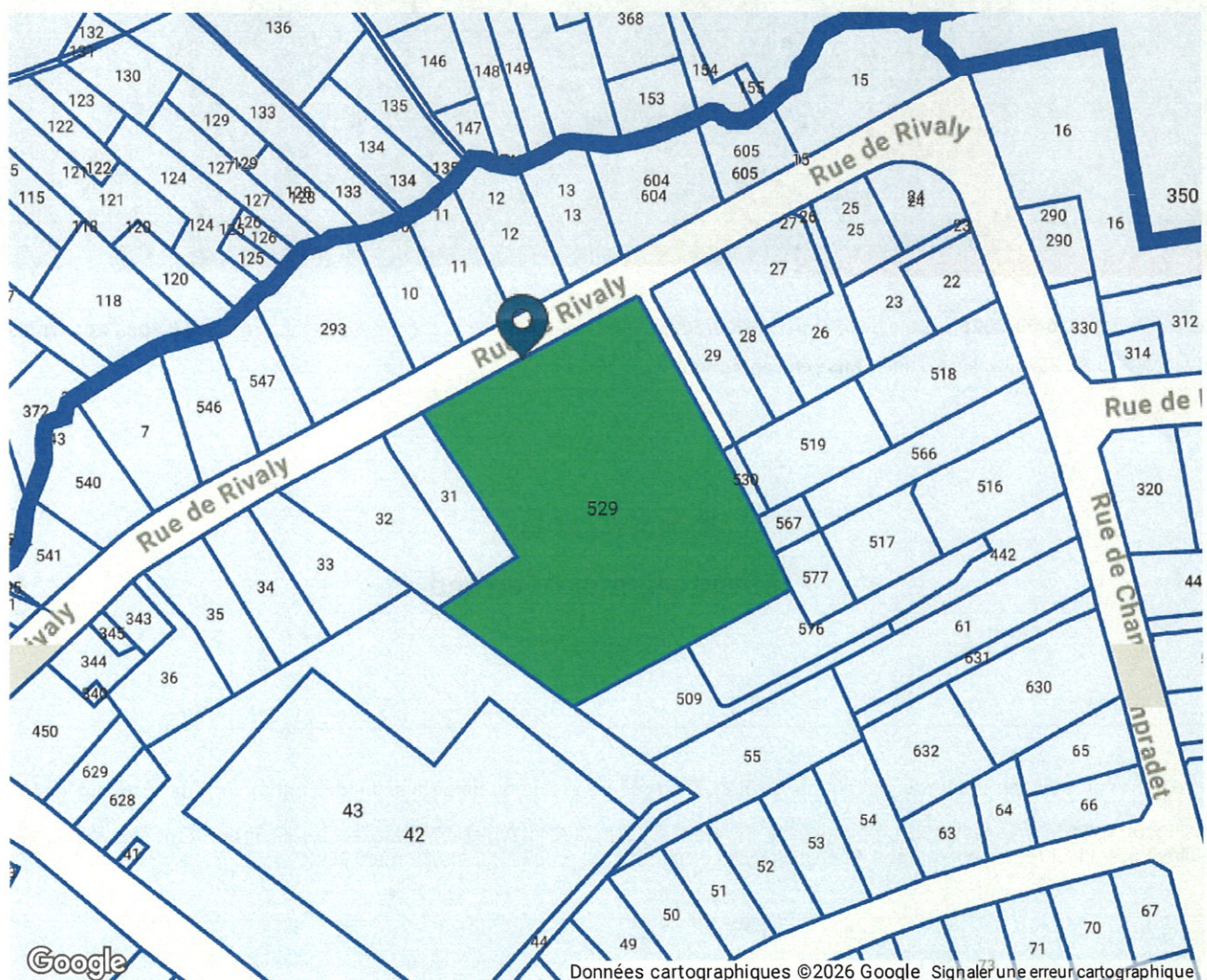
Nom : de MAISON ROUGE Gilles

Identifiant : AUD_GD2025453

LOCALISATION DE L'IMMEUBLE

Adresse : 33 rue de Rivaly 63100 Clermont-Ferrand

Références cadastrales : 000 KR 0529



FICHE IDENTIFICATION DE LA COPROPRIÉTÉ**DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

Typologie : Immeuble

N° immatriculation -

SHOB approximative : 1900 m²

Nombre de bâtiments : 1

Nombre de lots totaux : 22

Description sommaire de l'ensemble immobilier : Immeuble de bureaux sur deux niveaux entouré de son jardin.

EXTÉRIEUR

Circulation : -

Parking : Oui

Dépendances : -

Portail : Oui

Espace vert : Oui

Local piscine : -

BATI

Famille d'immeuble : NC

Niveaux : R+1

Nombre d'entrées : 2

Mode de chauffage : collectif

Date du permis de construire : Entre 01/01/1949 et 30/06/1997

Ascenseur : Non

Combles : Non

Toiture : Toiture terrasse

EXTERIEUR

Circulation : Non

Parking : Oui

Dépendances : Non

Portail : Oui

Espace vert : Oui

Local piscine : Non

SOMMAIRE

Informations administratives	1
Fiche identification de la copropriété	2
Sommaire	3
1. Introduction	4
1.1 Cadre réglementaire du diagnostic technique global	4
1.2 Validité du présent rapport	4
1.3 Périmètre de la mission et réserves	4
1.4 Limite de mission	5
2. Analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble	6
2.1 Définition des curatifs, classement des priorités	6
2.2 Détails de l'analyse de l'état apparent des parties communes	8
2.3 Parties communes non-visitées ou non-accessibles	10
3. Evaluation sommaire du coût et liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble	11
3.1 Introduction - Réserves	11
3.2 Calendrier des travaux, evaluation sommaire des coûts sur 10 ans	12
Récap concordance famille / macro-famille	12
4. État de la situation du syndicat des copropriétaires au regard de ses obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation	14
4.1 Éléments pris en considération	14
4.2 Obligations légales et réglementaires	14
4.3 Tableau de synthèse : base documentaire	19
5. Analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble	20
5.1 Amélioration générale	20
5.2 Amélioration d'économie d'énergie	20
6. Synthèse Bilan énergétique	22
Bati	22
7. Conclusions	23
7.1 Analyse financière et technique	23
7.2 Bilan	24
Conclusion générale	24
8. Déclaration sur l'honneur / assurances	25
8.1 Déclaration sur l'honneur	25
8.2 Police d'assurance	26
9. Annexe	29

1. INTRODUCTION

1.1 CADRE RÉGLEMENTAIRE DU DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

Le document présenté est un Diagnostic Technique Global. Il concerne :

Une mise en copropriété dont les parties communes sont définies d'après les informations fournies par le donneur d'ordre.

Le Diagnostic Technique Global permet d'informer le syndicat des copropriétaires sur la situation générale de leur immeuble afin d'envisager d'éventuels travaux à mettre en œuvre dans le cadre d'un plan pluriannuel. Il est destiné à tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété faisant l'objet d'une :

- Mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans (Article L.731-4 du code de la construction et de l'habitation),
- Procédure pour insalubrité et pour lequel l'administration demande au Syndic de copropriété de le lui produire,
- Décision de l'assemblée générale des copropriétaires de faire procéder à ce diagnostic.

Il comporte :

- Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble,
- Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard de ses obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation,
- Une analyse des améliorations possibles concernant la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble,
- Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L. 126-28 ou L. 126-31 du présent code. L'audit énergétique prévu au même article L. 126-31 satisfait cette obligation.
- Une évaluation sommaire du coût ainsi que la liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble (notamment sur les 10 prochaines années).

ARTICLES DE LOI

- Code de la Construction et de l'Habitation : Articles L731-1 à L731-5
- Loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 : Article 58
- Décret n°2016-1965 du 28 Décembre 2016 relatif aux modalités de réalisation du diagnostic technique global des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

1.2 VALIDITÉ DU PRÉSENT RAPPORT

La validité du présent rapport s'apprécie au regard des pathologies identifiées, qui sont valables uniquement au jour de la visite. Toutes modifications des lieux réalisées postérieurement à notre ou nos passage(s) ne sauraient être prises en compte dans notre diagnostic.

En effet, de nouvelles pathologies peuvent apparaître ou s'amplifier rapidement en raison de différents facteurs (intempéries, canicule, séisme, travaux, etc...).

1.3 PÉRIMÈTRE DE LA MISSION ET RÉSERVES

LA MISSION DE AUDIBAT

Notre étude est un bilan visuel de l'état apparent des parties communes et des équipements communs établi afin de mettre en évidence des pathologies et/ou dégradations de l'immeuble. Aucun sondage ou essai destructif ne sera donc effectué.

LES AVIS DE AUDIBAT

Ces avis sont fondés d'une part d'après les informations et documents mis à disposition par le client, et d'autre part suite à l'examen visuel des éléments du bâti accessibles et visibles le jour de la visite. Ils ne pourront pas être considérés comme exhaustifs.

PARTIES COMMUNES NON-ACCESSIBLES OU NON-VISIBLES :

En l'absence d'indication contraire, les parties ou éléments suivants ne sont pas visités :

- Les espaces à accès réservé et dont la visite ne peut se faire qu'accompagner d'une personne habilitée (locaux machinerie ascenseur, local chaufferie, locaux techniques EDF/GDF, etc....).
- Les ouvrages en tout ou parties, dont la hauteur est supérieure à 3 mètres, en raison du défaut de mise à disposition d'une nacelle ou d'équipements spécifiques et adaptés.
- Les parties de bâtiments condamnées ou inaccessibles, ou dont l'espace ne suffit pas pour y déambuler (combles perdus, vide sanitaires...).
- Les éléments dissimulés, encoffrés, enfouis, emmurés, scellés, conduites et canalisations inaccessibles, poutres enrobées, colonnes et gaines techniques indémontables, faces dissimulées par des revêtements de toutes sortes, situés derrière les pléniums.
- Les éléments de structures et ossatures sous isolations, clapets coupe-feu, les parties non-visibles et inaccessibles qui nécessiteraient démontage et manipulation de mobilier.
- Tout élément en dessous des revêtements assurant l'étanchéité à l'eau et à l'air du bâti.
- Les zones dont l'accès ne serait pas sécurisé.

LEVÉE DE RÉSERVES

Les réserves ci-avant des paragraphes 1.2 et 1.3 ne pourront être levées que par avenant technique et financier.

1.4 LIMITE DE MISSION

L'immeuble est réputé avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires en rapport avec la réglementation en vigueur au moment de sa construction et au regard de sa conformité actuelle notamment avec les réglementations d'urbanisme.

Le présent diagnostic technique global s'inscrit dans les strictes limites du périmètre qui lui est fixé par le code de la construction et de l'habitation aux articles L. 731-1 et suivants.

Le présent diagnostic n'a pas vocation à remplacer une étude approfondie ou une expertise sur la solidité de l'ouvrage. Il n'est pas destiné à se substituer à une mission de maîtrise d'œuvre pour la réalisation des futurs travaux choisis par le syndicat des copropriétaires dans le cadre notamment d'un plan pluriannuel de travaux.

Ce diagnostic n'est qu'un outil d'aide à la décision qui vise à informer les propriétaires et copropriétaires sur l'état général de l'immeuble examiné et ses éléments d'équipement commun.

Ce diagnostic devra par la suite être complété par l'intervention d'un homme de l'Art (architecte, ingénieur structure, etc.) à qui il reviendra de déterminer techniquement les projets de travaux à entreprendre ainsi que leurs chiffrages exhaustifs.

Ce diagnostic technique global ne se substitue en aucune façon au dossier de diagnostic technique visé notamment à l'article L.271-4 du CCH comprenant les diagnostics obligatoires (amiante, plomb, électricité, gaz, etc...).

Si le DTG met en évidence des défauts ou des dysfonctionnements qui nécessitent des réparations de remise en état sur des éléments connexes, le présent DTG ne saurait se substituer à une étude d'exécution.

AUDIBAT décline toute responsabilité dans les cas où le présent diagnostic serait utilisé, exploité ou communiqué en dehors de son strict périmètre légal fixé par le code de la construction et de l'habitation.

2. ANALYSE DE L'ÉTAT APPARENT DES PARTIES COMMUNES ET DES ÉQUIPEMENTS COMMUNS DE L'IMMEUBLE

2.1 DÉFINITION DES CURATIFS, CLASSEMENT DES PRIORITÉS

CURATIF NIVEAU 1 (IMPACT FORT)

Curatif Niveau 1

Le classement en curatif niveau 1 concerne le remplacement, la réparation, la mise en sécurité ou mise en surveillance des ouvrages et des équipements présentant soit un risque potentiel pour les personnes soit des dégradations qui peuvent avoir un impact fort sur l'intégrité du bâtiment ou des équipements communs.

N°	COMPOSANT DU BATI	LOCALISATION	FAMILLE	ÉLÉMENTS	ETAT	TRAVAUX
5	Bati	Bureau	Réseaux eaux pluviales	Descentes eaux pluviales	Fuite	Remplacement
6	Bati	Plafonds	Menuiseries	Fenêtre de toit	Skydomes dégradés	Remplacement des skydomes
7	Bati	Toiture	Couverture - toiture	Toit terrasse	Présence de fuite	Contrôle et refection de l'étanchéité du toit terrasse

CURATIF NIVEAU 2 (IMPACT MODÉRÉ)

Curatif Niveau 2

Le classement en niveau 2 concerne le remplacement, la réparation, la mise en sécurité ou mise en surveillance des ouvrages et des équipements affaiblis par suite de dégradations importantes. Ce type d'intervention aura une influence sur l'allongement de la durée de vie des éléments ou équipements.

N°	COMPOSANT DU BATI	LOCALISATION	FAMILLE	ÉLÉMENTS	ETAT	TRAVAUX
8	Bati	Façades	Façade	Panneaux	Dégradation	Mettre en place de nouveaux panneaux

CURATIF NIVEAU 3 (IMPACT FAIBLE)

Curatif Niveau 3

Le classement en niveau 3 concerne le remplacement, la réparation, la mise en sécurité ou mise en surveillance des ouvrages et des équipements, à réaliser dès l'apparition des premiers défauts afin d'éviter des dégradations futures. Ce type d'intervention limite les risques d'incidents ou de désordres, et permet un allongement de la durée de vie des ouvrages et équipements.

N°	COMPOSANT DU BATI	LOCALISATION	FAMILLE	ÉLÉMENTS	ETAT	TRAVAUX
Aucun élément.						

ENTRETIEN

Entretien

Les actions d'entretien concernent l'ensemble des entretiens réguliers, ayant pour objectif la conservation générale de l'immeuble, ils ne seront pas systématiquement chiffrés.

N°	COMPOSANT DU BATI	LOCALISATION	FAMILLE	ÉLÉMENTS	ETAT	ENTRETIEN
Aucun élément.						

SIGNALEMENTS (CONSTATATIONS DIVERSES)

Signalements

Les signalements ou constatations diverses correspondent à des remarques, avertissements donnés à titre informatif et indicatif, ils ne seront pas chiffrés.

N°	COMPOSANT DU BATI	LOCALISATION	FAMILLE	ÉLÉMENTS	ETAT	SIGNALEMENT
1	Extérieur	Extérieurs	Espaces verts	Végétation	Végétation à l'abandon	Entretien global des espaces verts
2	Extérieur	Extérieur	Accès circulation	Parking	Dégradation, En travaux	Réparation, Mise en place d'une couche de bitume, Tracage des places de parking



3	Extérieur	Extérieur	Accès circulation	Portail	Mauvais état	Réparation des trois portail
---	-----------	-----------	-------------------	---------	--------------	------------------------------



4	Bati	Patio	Espaces verts	Végétation	Mauvais état	Entretien des la .vgétation
---	------	-------	---------------	------------	--------------	-----------------------------



2.2 DÉTAILS DE L'ANALYSE DE L'ÉTAT APPARENT DES PARTIES COMMUNES

La prise de photos en générale est laissée à la libre appréciation de l'intervenant sur site, le choix des photographies insérées dans le présent rapport n'est fait que dans l'objectif d'une meilleure illustration des propos résultant de nos constatations.

COMPOSANT		FAMILLE		CURATIFS	
N°	LOCALISATION	ÉLÉMENT	MATÉRIAUX	ÉTAT	OBSERVATIONS
BATI		COUVERTURE - TOITURE		Curatif Niveau 1	
7	Toiture	Toit terrasse	-	Présence de fuite	-



BATI		FAÇADE		Curatif Niveau 2	
8	Façades	Panneaux	-	Dégradation	Quels panneaux de la façades sont dégradés - Contiennent de l'amiante



BATI		MENUISERIES		Curatif Niveau 1	
6	Plafonds	Fenêtre de toit	Acier	Skydomes dégradés	Présence de fuites



COMPOSANT		FAMILLE		CURATIFS	
N°	LOCALISATION	ÉLÉMENT	MATÉRIAUX	ÉTAT	OBSERVATIONS
BATI		RÉSEAUX EAUX PLUVIALES		Curatif Niveau 1	
5	Bureau	Descentes eaux pluviales	PVC	Fuite	Fuite d'eaux au niveaux des descentes d'eaux pluviales



2.3 PARTIES COMMUNES NON-VISITÉES OU NON-ACCESSIBLES

Sont répertoriés dans le tableau ci-dessous les principaux motifs de difficultés d'accès à certains locaux ou parties de l'immeuble le jour de la visite (liste non exhaustive, cf. paragraphe 1.3).

LOCALISATION	NATURE	MOTIFS	PHOTOS
Toit	Toiture	Accès impossible par les skydomes	
Rez de chaussée	Chaufferie	Absence de clé	

3. EVALUATION SOMMAIRE DU COÛT ET LISTE DES TRAVAUX NÉCESSAIRES À LA CONSERVATION DE L'IMMEUBLE

3.1 INTRODUCTION - RÉSERVES

L'objectif de cette analyse est d'établir une liste des pathologies et des travaux afférents pour y affecter une évaluation sommaire des coûts nécessaires à la conservation de l'immeuble sur les 10 prochaines années. Ce diagnostic a vocation à permettre aux copropriétaires de disposer des éléments essentiels pour s'organiser, prioriser, hiérarchiser et anticiper les dépenses nécessaires à la conservation de l'immeuble (notamment dans le cadre d'un plan pluriannuel de travaux).

Le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires reste souverain quant à la date de réalisation des travaux afférents aux éléments listés dans le tableau de synthèse visé au paragraphe 3.3.

Il est précisé que les montants exprimés dans le présent diagnostic sont exprimés en euros hors taxes et détaillés par poste (curatif) ci-après.

Ces estimations correspondent à une évaluation approximative des travaux sur la base d'une remise à l'identique des éléments de la construction examinée.

Ils ne sauraient se substituer à un devis établi par un professionnel qualifié. Par conséquent ces estimations devront être revues avant le commencement des travaux.

De même cette évaluation sommaire n'intègre pas les éventuels honoraires des maîtres d'œuvre en charge des travaux ni les coûts liés aux diagnostics / études obligatoires (diagnostics amiante et plomb avant travaux, désamiantage ou déplombage...) à réaliser préalablement au commencement des travaux. Sont également exclus de ce diagnostic les coûts relatifs aux pathologies ou ouvrages nécessitant l'intervention d'un homme de l'Art.

Selon les prestataires, les régions, les travaux connexes estimés nécessaires par chaque prestataire, des écarts entre nos évaluations et des devis peuvent être observés. La responsabilité de AUDIBAT ne saurait être engagée sur ces écarts de prix indicatifs.

L'exécution des contrats d'entretien visant à améliorer la gestion des coûts et augmenter la durée de vie des composants, étant à la charge de la copropriété, les montants relatifs à l'entretien ne seront pas chiffrés dans le présent rapport.

L'évaluation des coûts présentée dans ce diagnostic est valable à sa date d'émission au-delà, les prix sont susceptibles d'évoluer.

Base de prix "BatiChiffrage":

Version 2026

[BatiChiffrage est une solution intégrée du groupe BatiActu]

3.2 CALENDRIER DES TRAVAUX, EVALUATION SOMMAIRE DES COÛTS SUR 10 ANS

TABLEAU DE SYNTHÈSE										
COMPOSANT DU BATI	MACRO-FAMILLES ELEMENTS	NB DE CURATIFS / PLANIFICATION				PLANIFICATION			COÛT TOTAL	
		NIV 1	NIV 2	NIV 3	ENTRETIEN	N+0 À N+2	N+3 À N+5	N+6 À N+10		
EXTÉRIEUR	ESPACES EXTÉRIEURS	-	-	-	-	-	-	-	0 €	
		-	-	-	-	-	-	-		
		-	-	-	-	-	-	-		
BATI	CORPS D'ÉTAT SECONDAIRES PDC #6	1	-	-	-	7 000 €	-	-	7 000 €	
		-	-	-	-	-	-	-		
		-	-	-	-	-	-	-		
	CVC / PLOMBERIE PDC #5	1	-	-	-	1 400 €	-	-	1 400 €	
		-	-	-	-	-	-	-		
		-	-	-	-	-	-	-		
	ETANCHÉITÉ / COUVERTURE PDC #7	1	-	-	-	115 500 €	-	-	115 500 €	
		-	-	-	-	-	-	-		
		-	-	-	-	-	-	-		
	FAÇADES PDC #8	-	-	-	-	-	-	-	1 500 €	
		-	1	-	-	-	1 500 €	-	-	
		-	-	-	-	-	-	-	-	
TOTAL						123 900 €	1 500 €	0 €	125 400 €	

RÉCAP CONCORDANCE FAMILLE / MACRO-FAMILLE

MACRO-FAMILLES	FAMILLES
ESPACES EXTÉRIEURS	• ESPACES VERTS
CVC / PLOMBERIE	• RÉSEAUX EAUX PLUVIALES
CORPS D'ÉTAT SECONDAIRES	• MENUISERIES
ÉTANCHÉITÉ / COUVERTURE	• COUVERTURE - TOITURE
FAÇADES	• FAÇADE

4. ÉTAT DE LA SITUATION DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES AU REGARD DE SES OBLIGATIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES AU TITRE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

4.1 ÉLÉMENTS PRIS EN CONSIDÉRATION

Cette analyse portera essentiellement sur la vérification des documents transmis par le propriétaire ou son représentant qui ont été rendus accessibles, conformément au Code de la construction et de l'habitation.

Dans les cas qui l'exigent, cette analyse peut être complétée par une constatation visuelle sur site de la présence ou de l'absence d'un équipement obligatoire, lequel fera l'objet d'un point de contrôle spécifique en cas d'anomalie.

4.2 OBLIGATIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

4.2.1 ADMINISTRATION DE LA COPROPRIÉTÉ

DÉSIGNATION	SANS OBJET	PRÉSENT	MANQUANT	SITUATION	COMMENTAIRE
Assurance de copropriété Loi n° 2014-366 du 24/03/2014 : art. 9-1 // Loi n°65-557 du 10/07/1965 : art. 21-4 Obligation de souscrire une assurance responsabilité civile pour le compte de la copropriété.			⊙	A souscrire	-
Boîtes aux lettres individualisées par appartement Art. R113-2 du CCH Obligation pour les copropriétés d'être équipées de boîtes aux lettres individualisées par logement.			⊙	A poser	-
Immatriculation Art. L711-1 à 6 du CCH Obligation pour toutes les copropriétés à usage total ou partiel d'habitation d'être immatriculées dans un registre national d'immatriculation.			⊙	A réaliser	-

4.2.2 CONTRATS D'ENTRETIEN / RESPECT DES NORMES

DÉSIGNATION	SANS OBJET	PRÉSENT	MANQUANT	SITUATION	COMMENTAIRE
Contrat d'entretien chaudières collectives Décret n°2009-249 et n°2009-248 du 09/06/2009 Obligation d'entretien annuel du réseau de chauffage par un professionnel qualifié.	☑			-	-
Contrat d'entretien VMC GAZ Art. R153-4 du CCH // Arrêté du 30/05/1989 Obligation légale d'entretien annuel de la Ventilation Mécanique Contrôlée raccordée à un appareil fonctionnant au gaz.	☑			-	-
Contrat d'entretien / maintenance d'une chaudière 4 à 400kw Art. R224-41-4 du code de l'Environnement Obligation d'entretien annuel des chaudières alimentées par des combustibles gazeux, liquides ou solides.	☑			-	-
Contrôles et entretien chaudière à combustible de + de 400kw Art. R224-21 à 30 du code de l'Environnement // Arrêté du 02/10/2009 Obligation de faire réaliser un contrôle de rendement tous les 3 mois et un contrôle d'efficacité énergétique et polluant atmosphérique tous les 2 ans	☑			-	-
Désinsectisation Circulaire du 09/09/1978 relative au RSD-type Obligation de vérifier la présence de nuisibles dans les lieux sujets à invasion (caves, local poubelles, etc.) ou d'y remédier dès signalement. Vérification de l'affichage de l'avis de passage dans les parties communes.	☑			-	-
Individualisation des frais de chauffage Art. L241-9 du Code de l'énergie Obligation pour les immeubles équipés d'un chauffage collectif ou d'une centrale de froid de comporter une installation permettant de déterminer la consommation de chauffage ou de refroidissement de chaque logement.	☑			-	-
Individualisation des frais d'eau chaude Art. L241-9 du Code de l'énergie Obligation pour les immeubles équipés d'un chauffage collectif ou d'une centrale de froid de comporter une installation permettant de déterminer et de réguler la quantité de chaleur et d'eau chaude de chaque logement.			☑	Compteurs à poser	-

DÉSIGNATION	SANS OBJET	PRÉSENT	MANQUANT	SITUATION	COMMENTAIRE
Ravalement des façades Art. L132-1 du CCH Obligation une fois tous les dix ans, sur l'injonction qui est faite au propriétaire par l'autorité municipale (arrêté municipal ou préfectoral), de réaliser les travaux nécessaires.	☑			-	-

4.2.3 DIAGNOSTICS TECHNIQUES OBLIGATOIRES

DÉSIGNATION	SANS OBJET	PRÉSENT	MANQUANT	SITUATION	COMMENTAIRE
Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) Art. R1334-10 à R1334-12 du Code de la Santé publique // Arrêté du 19/08/2011 Obligatoire il concerne les parties communes pour tous les bâtiments à usage d'habitation construits avant le 01/01/1949.	☑			-	-
Dossier technique amiante (DTA) Art. L1334-12-1 et Art. R1334-14 à R1334-21 du Code de la Santé publique // Arrêté du 14/12/2010 Obligatoire pour les immeubles en copropriété dont le permis de construire a été déposé avant le 01/07/1997.			☑	A réaliser	-
Diagnostic technique global (DTG) Art. L731-1 à L731-5 du CCH // Loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 : Art. 58 Obligation d'inscrire la question de la réalisation du DTG à l'ordre du jour de l'AG, pour tout immeuble de plus de 10 ans ; qui fait l'objet d'une mise en copropriété ; ou d'une procédure d'insalubrité,	☑			-	-
Etat relatif à la présence de mérules Art. L133-1 à L133-9 du CCH Obligation de faire procéder à l'état parasitaire des parties communes de l'immeuble lorsqu'il est dans une zone infestée par parasites (insectes ou champignon lignivore).			☑	A réaliser	-
Etat relatif à la présence de termites Art. L133-1 à L133-6 du CCH Obligation de faire procéder au diagnostic termites des parties communes de l'immeuble dès connaissance de la présence de termites ou à réception de la notification de l'injonction du maire faite au seul syndicat des copropriétaires.	☑			-	-

DÉSIGNATION	SANS OBJET	PRÉSENT	MANQUANT	SITUATION	COMMENTAIRE
Repérage amiante avant travaux (RAAT) Art R. 4412-97 à R. 4412-97-6 du Code du travail Obligation si des travaux sont prévus dans les parties communes, de faire réaliser le Repérage Amiante Avant Travaux (RAAT ou DAAT).		☑		Doc. exploitable Références: 25/INVESTIR/6697 Réalisé par: Actv Expertise En date du: 20/10/2026	-

4.2.4 SÉCURITÉ INCENDIE

Pour les immeubles construits après 1977 et en 1986, les copropriétaires doivent donc entretenir régulièrement les différents organes de sécurité incendie. Pour les immeubles construits avant, en cas de travaux, ceux-ci ne doivent pas dégrader la situation de sécurité d'origine et a fortiori plutôt tendre à l'améliorer.

DÉSIGNATION	SANS OBJET	PRÉSENT	MANQUANT	SITUATION	COMMENTAIRE
Affichage des consignes de sécurité Art R142-4 du CCH Obligation d'affichage des consignes de sécurité et mise en place de dispositifs de lutte contre la propagation du feu.		☑		Conforme	-
Contrat d'entretien et vérifications périodiques incendie Art R111-13 du CCH Obligation d'entretenir et vérifier les installations, aménagements et dispositifs mécaniques, automatiques ou non, mis en place pour permettre la protection des habitants des immeubles jusqu'à leur destruction au moins une fois par an.			☑	A renouveler	-
Tenue du registre de sécurité Arrêté du 31/01/1986 : Art. 1 et 101 // Loi n°65-557 du 10/07/1965 : art. 4 et 14 Obligation du syndicat des copropriétaires de tenir à jour le registre de sécurité répertoriant les matériels et les interventions des installations de lutte contre l'incendie.			☑	A réaliser	-

4.2.5 ASCENSEUR

Chaque ascenseur doit être installé de façon à assurer la sécurité des personnes, certains travaux de sécurisation doivent être réalisés obligatoirement.

DÉSIGNATION	SANS OBJET	PRÉSENT	MANQUANT	SITUATION	COMMENTAIRE
Contrat d'entretien ascenseur quinquennal Art. R125-2-4 du CCH Obligation de réaliser le contrôle technique tous les 5 ans par un contrôleur technique habilité.	☑			-	-
Contrat d'entretien et de maintenance en cours ascenseur Art. R125-2 du CCH Obligation d'entretenir l'ascenseur par des vérifications périodiques et occasionnelles.	☑			-	-

4.2.6 PORTE AUTOMATIQUE PARKING / GARAGE

Afin que la conformité, le fonctionnement et la sécurité des personnes soient assurés, il est indispensable d'entretenir et faire vérifier les équipements.

DÉSIGNATION	SANS OBJET	PRÉSENT	MANQUANT	SITUATION	COMMENTAIRE
Contrat d'entretien et de maintenance en cours Arrêté du 12/11/1990 // Art. R125-5 du CCH Obligation d'entretenir ces équipements et vérifier périodiquement à chaque désordre.	☑			-	-
Contrôles annuels Arrêté du 12/11/1990 : Art. 3 Obligation de réaliser deux visites périodiques par an.	☑			-	-

4.3 TABLEAU DE SYNTHÈSE : BASE DOCUMENTAIRE

DÉSIGNATION	STATUT	RÉFÉRENCES / COMMENTAIRE
INFORMATIONS GÉNÉRALES		
Déclarations de travaux (rénovation, désamiantage, velux, etc. ...)	Non remis	-
Etudes (sol, thermique, béton, structure)	Remis	Réalisé par ALPHA BTP en date du 28/01/2026
Litige et procédure en cours / résolu (Facture travaux) / Injonction	Non remis	-
Permis de Construire / Conformité / Déclaration d'Achèvement des Travaux	Non remis	-
Rapport contrôle assainissement (SPANC) + Certificat de raccordement	Non remis	-
Titre de propriété	Non remis	-
PREMIÈRE MISE EN COPROPRIÉTÉ		
Cadastre et modifications cadastrales en cours (DMPC)	Non remis	-
Plans de repérage des lots	Non remis	-
Projet de règlement de copropriété	Non remis	-
Projet d'état descriptif de division	Non remis	-

5. ANALYSE DES AMÉLIORATIONS POSSIBLES DE LA GESTION TECHNIQUE ET PATRIMONIALE DE L'IMMEUBLE

Le tableau suivant synthétise les améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble.

La gestion technique et patrimoniale de l'immeuble concerne l'ensemble des prestations, actions, fournitures, travaux qui permettent :

- De valoriser et entretenir le patrimoine commun en conservant ses fonctions,
- De garantir le fonctionnement sur le plan du confort et de la sécurité des occupants.

5.1 AMÉLIORATION GÉNÉRALE

DÉSIGNATION	AVIS
ASPECT	
ENTRETIEN DES ESPACES VERTS	Dans un but de valorisation et d'embellissement de l'immeuble, il est conseillé d'entretenir les espaces verts.
PEINTURE	En prévention, le ravalement de façade permet d'améliorer l'aspect du bâtiment et de protéger les murs des intempéries, des sels dissous ou des polluants atmosphériques.
TOITURE	Il est recommandé d'inspecter, nettoyer et vérifier les éventuelles réparations présentes, de tous les composants de la toiture (étanchéité, cheminées et conduit...) tous les deux ans.
ENTRETIEN	
DRAINAGE	Le réseau doit faire l'objet d'entretiens périodiques afin d'éviter les bouchons et engorgement susceptibles de provoquer des pathologies plus importantes.
ECLAIRAGE	L'aménagement de détecteurs de présence et/ou éclairage basse tension, pour l'éclairage des parties communes intérieures et extérieures, permet une meilleure gestion de la consommation électrique de l'immeuble.
SÉCURITÉ	
GARDE-CORPS DE TOITURE (LIGNE DE VIE)	La pose d'un système de sécurité est fortement recommandée pour éviter les chutes de hauteur des personnes habilitées car en cas d'absence la responsabilité du syndicat des copropriétaires (et/ou du syndic) pourrait être engagée dans certains cas.
RÉSEAUX	Une mise aux normes des réseaux (électriques, gaz, eaux...) permet de vérifier la conformité et le maintien en état des installations afin de protéger contre les risques d'électrocution, d'incendie, d'intoxication, d'engorgement...
USAGE	
PARLOPHONE	Recommandé afin de restreindre l'accès à l'immeuble et donc de garantir la protection contre les intrusions extérieures.
PORTAIL / OUVERTURES	Changer les ouvertures permet de réaliser des économies d'énergie, d'améliorer le confort acoustique, la résistance à l'effraction, les performances d'étanchéité à l'air et à l'eau et d'augmenter la valeur patrimoniale.

5.2 AMÉLIORATION D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

LOCALISATION	ACTIONS À MENER	COMMENTAIRES
Aucun élément.		

6. SYNTHÈSE BILAN ÉNERGÉTIQUE

Au titre de l'article L126-31 du Code de la Construction et de l'Habitation ci-après reproduit :

"Tout bâtiment d'habitation collective dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013 dispose d'un diagnostic de performance énergétique réalisé dans les conditions prévues à l'article L. 126-26.

Ce diagnostic est renouvelé ou mis à jour tous les dix ans, sauf lorsqu'un diagnostic réalisé après le 1er juillet 2021 permet d'établir que le bâtiment appartient à la classe A, B ou C au sens de l'article L. 173-1-1.

Nota :

Se reporter aux conditions d'application prévues à l'article 158 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021."

Aussi, au regard de l'article 158 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, l'article L126-31 du CCH "entre en vigueur le 1er janvier 2024. Par dérogation, pour les bâtiments relevant de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et comprenant au plus deux cents lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, ces dispositions ne sont toutefois applicables que :

- 1° Le 1er janvier 2025, pour les copropriétés entre cinquante et deux cents lots ;
- 2° Le 1er janvier 2026, pour les copropriétés d'au plus cinquante lots."

BATI

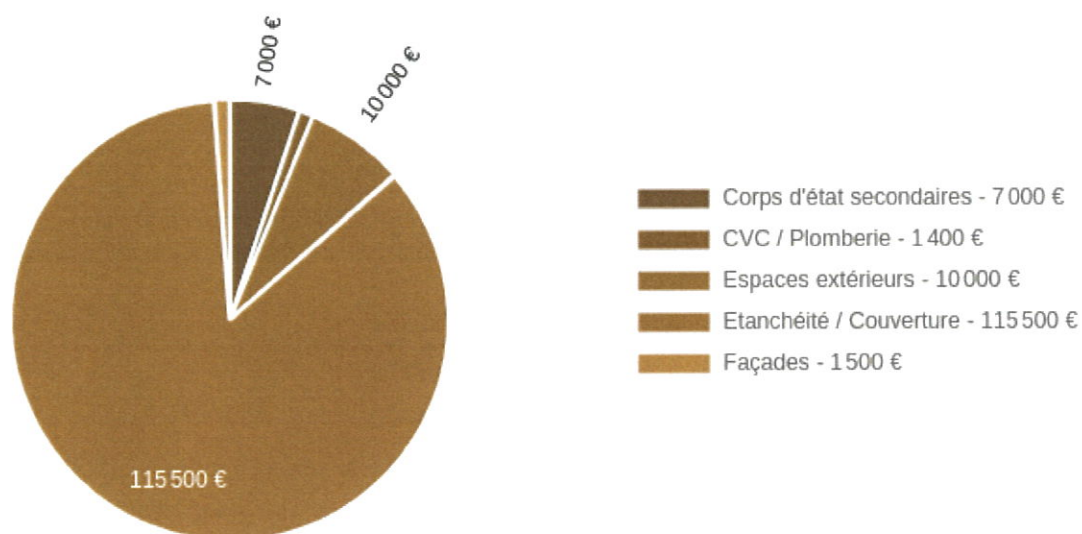
NATURE DU BILAN ÉNERGÉTIQUE : AUCUN BILAN ÉNERGÉTIQUE N'A ÉTÉ RÉALISÉ À CE JOUR

Sur la base des informations communiquées par le donneur d'ordre.

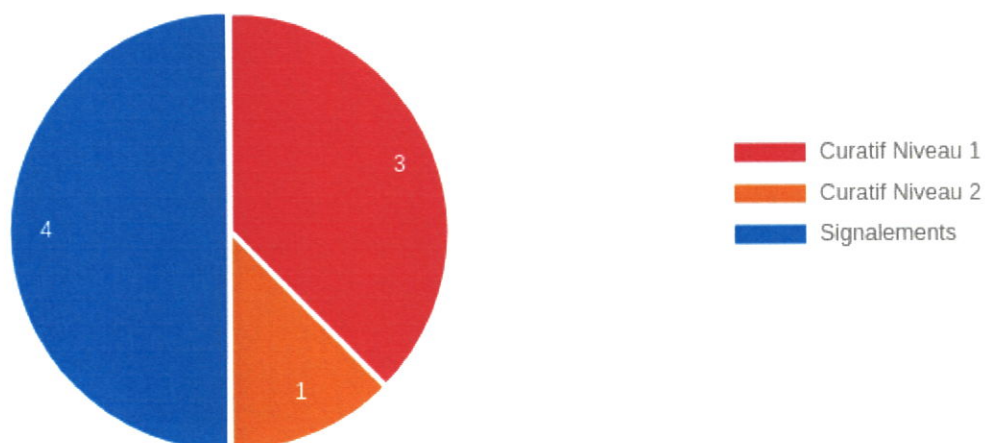
7. CONCLUSIONS

7.1 ANALYSE FINANCIÈRE ET TECHNIQUE

ENVELOPPE DES COÛTS DE TRAVAUX PAR MACRO FAMILLES



NB POINTS DE CONTROLE PAR TYPOLOGIE



7.2 BILAN

CHAPÎTRES	AVIS
Analyse de l'apparent des parties communes et équipements communes	État moyen
Evaluation sommaire des coûts	Intervention d'entreprises spécialisées nécessaires
Situation du Syndicat des Copropriétaires	Mise à jour nécessaire
Améliorations possibles	• Aspect (3) • Entretien (2) • Sécurité (2) • Usage (2)
Bilan énergétique	Non concerné

CONCLUSION GÉNÉRALE

Le bâtiment ca être complètement réabilité et transformé en immeuble d'habitation.

8. DÉCLARATION SUR L'HONNEUR / ASSURANCES

8.1 DÉCLARATION SUR L'HONNEUR

Pour réaliser le diagnostic technique global, la société AUDIBAT ou son représentant :

- Atteste que les employés, les membres du groupement ou lui-même possèdent les compétences requises pour mener à bien cette mission.
- Atteste qu'il a souscrit une assurance responsabilité civile professionnelle lui permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions au titre du diagnostic technique global.
- Atteste sur l'honneur de son impartialité et de son indépendance à l'égard du syndic sauf si ce dernier a obtenu l'autorisation mentionnée à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.
- Atteste sur l'honneur de son impartialité et de son indépendance à l'égard des fournisseurs d'énergie et des entreprises intervenant sur l'immeuble et les équipements sur lesquels porte le diagnostic technique global.

TEXTES DE RÉFÉRENCE

- Décret n° 2016-1965 du 28 décembre 2016 relatif aux modalités de réalisation du diagnostic technique global des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation relevant du stt.

8.2 POLICE D'ASSURANCE



Assurance et Banque

ATTESTATION

Votre Assurance

► RCE PRESTATAIRES

AGENT

PREMIERE LIGNE 16 AV PASTEUR

63400 CHAMALIERES

Tél : 0473348594

Fax : 04 73 93 65 59

Email : AGENCE.PREMIERELIGNE@AXA.FR

Portefeuille : 0063066044

SARL AUDIBAT
5 ROUTE DES COLETTES
03140 CHEZELLE FR**Vos références :**

Contrat n° 6983496604

Client n° 1845420404

AXA France IARD, atteste que :

SARL AUDIBAT
5 ROUTE DES COLETTES
03140 CHEZELLE

Est titulaire d'un contrat d'assurance N° 6983496604 garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber en raison de l'exercice des activités suivantes :

Liste des Diagnostics Couverts :

Constat de risque d'exposition au plomb et repérage plomb avant travaux

L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante (diagnostic avec et sans mention)

L'état de l'installation intérieure au gaz

L'état des risques naturels et technologiques, état des risques et pollution

Le diagnostic de performance énergétique

Le diagnostic de performance énergétique avec mention

L'état de l'installation intérieure d'électricité Calcul des tantièmes et millièmes

de copropriétés Etat descriptif de division

Loi CARREZ

Etat des lieux locatifs Etat Parasitaire

Diagnostic Mérieux

Diagnostic Technique Global (DTG)

à l'exclusion de toute mission ou d'immixtion, même partielle, en maîtrise d'œuvre ou préconisation technique portant sur des ouvrages visés par les articles 1792 à 1792-6 du Code Civil. Dans le cas contraire, la garantie ne sera pas acquise

Diagnostic Audit Énergétique dans les maisons individuelles.

A l'exclusion de toute une mission de maîtrise d'œuvre et qu'il ne mette pas en relation les clients avec des professionnels du bâtiment. Dans le cas contraire, aucune garantie ne sera accordée au titre du contrat responsabilité civile.

Diagnostic énergétique incitatif de maisons individuelles A l'exclusion de toute une mission de maîtrise d'œuvre et qu'il ne mette pas en relation les clients avec des professionnels du bâtiment. Dans le cas contraire, aucune garantie ne sera accordée au titre du contrat responsabilité civile.

Elaboration d'un Projet de PPT (Plan Pluriannuel de Travaux)

à l'exclusion de toute mission ou d'immixtion, même partielle, en maîtrise d'œuvre ou préconisation technique portant sur des ouvrages visés par les articles 1792 à 1792-6 du Code Civil

A l'exclusion:

- de toute immixtion en maîtrise d'œuvre ou préconisation technique portant sur des ouvrages visés par les articles 1792 à 1792-6 du Code Civil; des missions de contrôle technique visées par le Code de la Construction et de l'Habitat ; des missions relevant de bureau d'études
- Toutes activités relevant de l'exercice d'une profession réglementée autre que celle de diagnostiqueur immobilier telle que le conseil juridique ou la gestion immobilière et toutes activités de conseil et de bureau d'études industrielles.
- Toute activité d'extraction, d'exploitation et d'enlèvement d'amiante,
- toute mission de nature à s'assimiler à une mission de maîtrise d'œuvre même partielle.

La garantie s'exerce à concurrence des montants de garanties figurant dans le tableau ci-après.

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère. La présente attestation est valable pour la période du 01/01/2025 au 01/01/2026 sous réserve des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Fait à CHAMALIERES le 7 janvier 2025 Pour la société :

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros

Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre

Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460

Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

1/2

PEFC 10-31-1588



Ref: 595000 08 2017 10

AD

1D052820250107



NATURE DES GARANTIES	LIMITES DES GARANTIES
Tous dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs confondus (autres que ceux visés au paragraphe « Autres garanties » ci-après)	9 000 000 € par année d'assurance
Dont :	
• Dommages corporels	9 000 000 € par année d'assurance
• Dommages matériels et immatériels consécutifs confondus	1 200 000 € par année d'assurance
• Dommages immatériels non consécutifs	150.000 € par année d'assurance
• Dommages aux biens confiés	150 000 € par sinistre
Autres garanties :	
Tous dommages relevant d'une obligation d'assurance	500 000 € par année d'assurance dont 300 000 € par sinistre
Les risques environnementaux (Article 3.4 des conditions générales) :	
Atteinte à l'environnement accidentelle tous dommages confondus dont :	750.000 € par année d'assurance
Le préjudice écologique (y compris les frais de prévention) et responsabilité environnementale	100.000 € par année d'assurance

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros
 Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre
 Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460
 Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

1/2

9. ANNEXE

Néant

